

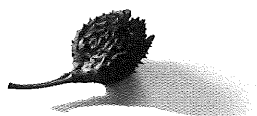
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. februar 2013.



Søren Larsen
Dirigent

Gasværket ApS
CVR-nr. 28 68 32 43

Årsrapport
2011/12



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Gasværket ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 1. februar 2013

Direktion

Bent Nygaard Sørensen

Palle Willems



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Gasværket ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gasværket ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer



Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi det fortsat er usikkert, om der opnås de nødvendige aftaler til sikring af refinansiering i forbindelse med selskabets bankforbindelses konkurs mv., er beskrevet. Ledelsen vurderer, at der vil blive opnået de nødvendige finansieringsaftaler mv. og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 1. februar 2013

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Søren Larsen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Gasværket ApS
c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab
Martinsvej 7-9
1926 Frederiksberg C

CVR-nr.: 28 68 32 43
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Bent Nygaard Sørensen
Palle Willems

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Martinsvej 7-9
1926 Frederiksberg C

Modervirksomhed

Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS
c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab
Martinsvej 7-9
1926 Frederiksberg C



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i tidligere regnskabsår fuldført opførelsen af en ny udlejningsejendom på i alt 6.597 m². Ejendommen blev færdig til ibrugtagning primo 2009.

Af det samlede areal er ca. 4.600 m² udlejet på nuværende tidspunkt. De resterende arealer forsøges fortsat udlejet.

Årets resultat udviser et underskud på 4.001 tkr. før skat og et underskud på 3.790 tkr. efter skat, hvilket ledelsen betragter som utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af såvel den manglende udlejning som et højt renteniveau i forhold til det aktuelle marked.

Som følge af den generelt vanskelige udlejningssituation er ejendommen i foregående regnskabsår nedskrevet med 25,2 mio. kr. til anslået markedsværdi på grundlag af den aktuelle udlejningssituation, idet det vurderes, at der som følge af den generelle økonomiske opbremsning p.t. ikke er udsigt til fuld udlejning af ejendommen på tilfredsstillende vilkår.

Selskabets kapital er tabt.

Selskabets fortsatte drift er baseret på en forudsætning om videreførelse af fremmedfinansieringen af ejendommen.

Som følge af modervirksomhedens hovedbankforbindelses konkurs og manglende afklaring på refinansiering er denne forudsætning behæftet med betydelig usikkerhed.

Modervirksomheden har afgivet støtteerklæring om at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabets drift det kommende regnskabsår, men da modervirksomheden har kapitaltab og benytter samme hovedbankforbindelse, er støtteerklæringens værdi behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens forventning, at kapitalen alene kan blive retableret ved en akkordering eller lignende med pengestitut, kombineret med positiv indtjening inden for nogle år, idet der, når udlejningsmulighederne er normaliseret, forventes et overskud af ordinær drift, hvilket samtidig forventes at påvirke ejendommens værdi positivt.

Uanset de anførte usikkerheder er årsrapporten udarbejdet med fortsat drift for øje.



Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gasværket ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver, måles til kursen på transaktionsdagen.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder afskrivning på varmeanlæg, der opkræves hos lejere via fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder andel i fælles koncernomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og øvrige fællesomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>tkr.</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	4.884.499	5.146
Andre driftsindtægter	140.000	0
Andre eksterne omkostninger	-544.219	-38
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-835.978	-745
Resultat før finansielle poster	3.644.302	4.363
Andre finansielle indtægter	103.729	178
2 Andre finansielle omkostninger	-7.749.100	-7.311
Resultat før skat	-4.001.069	-2.770
3 Skat af årets resultat	211.395	47
Årets resultat	-3.789.674	-2.723
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-3.789.674	-2.723
Disponeret i alt	-3.789.674	-2.723



Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		2012 kr.	2011 tkr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	70.000.000	70.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	70.000.000	70.000
	Anlægsaktiver i alt	70.000.000	70.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.807	184
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	46
	Andre tilgodehavender	0	52
	Periodeafgrænsningsposter	165.932	172
	Tilgodehavender i alt	169.739	454
	Likvide beholdninger	187.503	901
	Omsætningsaktiver i alt	357.242	1.355
	Aktiver i alt	70.357.242	71.355



Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		2012 kr.	2011 tkr.
Egenkapital			
5	Selskabskapital	200.000	200
5	Overført resultat	-48.243.268	-44.454
Egenkapital i alt		-48.043.268	-44.254
Gældsforpligtelser			
Deposita		2.471.477	2.566
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.471.477	2.566
Gæld til pengeinstitutter		111.873.361	111.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.103	300
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.100.072	0
Anden gæld		851.497	772
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		115.929.033	113.043
Gældsforpligtelser i alt		118.400.510	115.609
Passiver i alt		70.357.242	71.355
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ejendom er finansieret ved valutalån. Selskabets bankforbindelse er gået konkurs, og der foreligger ikke afklaring på refinansiering af selskabets valutalån og dermed sikring af den fortsatte drift.

Endvidere er selskabets kapital tabt blandt andet som følge af nedskrivning af ejendommen på grund af manglende udlejning. Nedskrivningsbehovet forventes dog reduceret betydeligt på sigt.

Bestræbelserne på at finde en løsning på såvel den langsigtede finansieringsmæssige situation som den manglende udlejning fortsættes, og ledelsen forventer fortsat, at det vil være muligt at finde en løsning, der sikrer selskabets fortsatte drift, hvilket dog vil forudsætte en tilpasning af renteniveau på selskabets fremmedfinansiering til aktuelt markedsniveau samt akkordering eller lignende med pengeinstitut.

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	140.400	0
Andre renteomkostninger	7.608.700	7.311
	7.749.100	7.311
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-211.395	-47
	-211.395	-47

Selskabet har et ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv på 5,5 mio. kr. vedrørende fremførselsberettigede underskud og 6,5 mio. kr. vedrørende ejendom mv.



Noter

	30/9 2012 kr.	30/9 2011 tkr.
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2011	95.202.726	95.203
Kostpris 30. september 2012	95.202.726	95.203
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2011	-25.202.726	-25.203
Regulering til dagsværdi 30. september 2012	-25.202.726	-25.203
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012	70.000.000	70.000

5. Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2011	200.000	-44.453.594	-44.253.594
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.789.674	-3.789.674
Egenkapital 30. september 2012	200.000	-48.243.268	-48.043.268

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet negativ pledge over for långiver vedrørende finansiering af ejendom.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 60.000 tkr., der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 70.000 tkr.

Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søstervirksomheders gæld til kreditinstitutter.

Der påhviler herudover ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.



Noter

7. Eventualposter

Der påhviler ejendommen momsreguleringsforpligtelse.

Der påhviler herudover ikke selskabet eventualposter mv.